



**Příručka pro vlastníky  
brownfieldů**

Tato publikace je výstupem projektu COBRAMAN, financovaného programem CENTRAL EUROPE. Statutární město Ústí nad Labem je partnerem tohoto projektu.

Projekt COBRAMAN je mezinárodní projekt, kterého se účastní 9 partnerů z 5 zemí. Projekt řeší problém nevyužitých brownfieldových ploch a vytváří nástroje, které přispějí k jejich managementu, a pokud to je možné, také k jejich opětovnému využití. Revitalizace brownfieldů hraje důležitou roli při prevenci neregulovaného růstu měst a zlepšení kvality městského prostředí v celé Evropě. Revitalizace je dlouhodobý a komplexní proces zahrnující široké spektrum speciálních disciplín, politických aktérů a zájmových skupin. Projekt poskytne znalosti managementu revitalizačního procesu nutné pro rychlejší a efektivnější činnost městských správ střední Evropy v revitalizaci brownfieldů. Implementace projektu umožňuje mezinárodní výměnu zkušeností ohledně strategií managementu brownfieldů. Na místní úrovni přispívá ke zviditelnění a plně identifikaci místních brownfieldů a k návrhu strategie jejich regenerace. To ve střednědobém horizontu napomůže efektivnějšímu využití brownfieldů v širším kontextu rozvoje Statutárního města Ústí nad Labem. Dalšími českými partnery v projektu jsou Statutární město Most a Vysoká škola báňská - TU Ostrava.

### Cíl projektu

Cílem projektu je přispět k **regeneraci brownfieldů** na území zúčastněných středoevropských měst, a to pomocí různých nových nástrojů, které projekt připravil, a také **vytvořením koncepce managementu těchto ploch**.

#### ☞ Hlavní výstupy celého projektu

- ☞ Průvodce regenerace brownfieldů
- ☞ Profese manažera brownfieldů a jeho vzdělávání
- ☞ 6 Pilotních projektů
- ☞ Univerzitní magisterský program zaměřený na regeneraci brownfieldů

#### ☞ Výstupy pilotního projektu Statutárního města Ústí nad Labem

- ☞ Zmapování a analýza místních brownfieldů
- ☞ Vytvoření GIS vrstvy a databáze brownfieldů ve městě
- ☞ Zpřístupnění vybraných informací o brownfieldech veřejnosti
- ☞ Strategie regenerace brownfieldů – návrh realizačního dokumentu Strategie rozvoje města do roku 2015
- ☞ Manuály pro práci manažera brownfieldů a pro vlastníky brownfieldů

#### ☞ Informace o projektu naleznete zde:

- ☞ <http://www.cobraman-ce.eu/>
- ☞ <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/podnikatelum/projekty-podporene-eu/cobra-man.html>

## Co je cílem této brožury?

#### ☞ Cílem brožury je poskytnutí návodu, jak k brownfieldům přistupovat. Dozvíte se:

- ☞ jak zjistit, jaký rozvojový potenciál má Váš brownfield,
- ☞ jak zlepšit rozvojový potenciál Vašeho brownfieldu,
- ☞ jak přistupovat k rozvoji, když je okolo Vaší nemovitosti mnoho dalších brownfieldů,
- ☞ jaké jsou limity a příležitosti brownfieldů,
- ☞ jaké kroky je nutné učinit v případě ekologických škod,
- ☞ proč je trh k brownfieldům tak krutý, a jak je možné to vyčíslit,
- ☞ jaký je doporučený postup při regeneraci brownfieldů,
- ☞ jak a proč podporovat rozvojová partnerství,
- ☞ jak propagovat brownfieldy.

**Chcete-li regenerovat Váš brownfield, čtěte dál...**

# ABECEDA BROWNFIELDŮ

Jak poznám, že se jedná o brownfield?

- ☞ Naplňuje-li Vaše nemovitost alespoň 3 z uvedených skutečností:
    - ☞ neslouží k původnímu účelu a již není společensky požadována,
    - ☞ je zanedbaná, podinvestovaná a podvyužitá,
    - ☞ potřebuje určitou formu veřejné intervence k tomu, aby mohla být využívána,
    - ☞ má skutečné nebo předjímané problémy s kontaminací způsobenou předešlým využitím.
- Pak s největší pravděpodobností vlastníte brownfield.

***Ale pozor! Ne každý brownfield má stejnou naději na regeneraci! Toto jednoduché rozdělení Vám pomůže rozeznat s jakým brownfieldem máte tu čest...***

***...abyste ale určili rozvojový potenciál svého brownfieldu, je nutné se také zamyslet nad jeho polohou, proto čtěte dále...***

## ABC kategorie brownfieldů

- A** Kategorie „A“ - jsou brownfieldy, které soukromý trh umí sám regenerovat. Mají dobrou polohu, jasné vlastnické vztahy a málo problémů. V těchto případech nelze pro regeneraci využít veřejnou podporu. Veřejná iniciativa a podpora těchto brownfieldů má hlavně koordinační a propagační roli.
- B** Kategorie „B“ – jsou brownfieldy, které mají určité množství problémů a jisté množství atraktivity. Soukromá investice do jejich opětovného využití však z různých důvodů nemá dostatečnou návratnost. Proto je třeba určit míru veřejné podpory. Cenově nejefektivnější je taková podpora, která pomůže zvýšit hodnotu brownfieldu tím, že vytvoří “investovatelný projekt“. Tím se brownfield posune do kategorie A a může se o něj postarat realitní trh. Dalším vhodným způsobem podpory rozvoje těchto brownfieldů jsou různé formy rozvojových partnerství soukromého a veřejného sektoru.
- C** Kategorie „C“ – zahrnuje brownfieldy, které zatím nemají příliš velkou naději na regeneraci. Jsou to brownfieldy špatně přístupné a umístěné mimo komerční lokality. Chybí jim náplň, uživatelé a návratnost investice vložená do jejich regenerace. Trh o ně nemá zájem. Jejich rozvoj v daném čase není ani možný, ani smysluplný. V případě, že existuje silný společenský důvod, lze využít veřejnou podporu k tomu, aby byl takový brownfield posunut do kategorie B a vzniklo rozvojové partnerství, které pak jeho regeneraci řeší. Pro brownfieldy kategorie C je také vhodné najít alespoň dočasné využití.
- D** Kategorie „D“ – sem patří brownfieldy, které představují rizika různého původu, např. ohroží lidské zdraví nebo životní prostředí. Mohou to být budovy hrozící zřícením na veřejná prostranství, majitel se o objekt nestará, nebo je objekt zatížen ekologickou škodou, která ohrožuje podzemní vody, atd. Neodstraní-li riziko majitel, nastupuje intervence veřejného sektoru. Dalším hlediskem, které může, ale nemusí, řadit brownfield do této kategorie je jeho negativní estetický anebo ekonomický dopad na rozvoj v exponovaném místě obce.

# KATEGORIZACE POLOHY

**Z hlediska realitního trhu je pro úspěch projektu nejdůležitější jeho POLOHA, POLOHA, POLOHA - termín poloha si vysvětlíme nejprve v návaznosti na typ obce...**

**...jak zjistíte, v obci typu III. ani ten nejlépe umístěný brownfield nemůžeme zařadit lépe než do kategorie B či C.**

Hlavní indikátory obce typu <b>I.</b>	Hlavní indikátory obce typu <b>II.</b>	Hlavní indikátory obce typu <b>III.</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⚡ Je součástí metropolitní oblasti</li> <li>⚡ Leží na hlavní EU infrastruktuře</li> <li>⚡ Pozitivní přírůstek obyvatelstva</li> <li>⚡ Vhodné demografické složení obyvatelstva</li> <li>⚡ Nízká nezaměstnanost</li> <li>⚡ Vzdávající daňové příjmy</li> <li>⚡ Pozitivní rozvojový trend</li> <li>⚡ Výrazná kulturní, sportovní, turistická nebo jiná hodnota</li> <li>⚡ Středisko správních, kulturních výzkumných a vzdělávacích činností</li> <li>⚡ Pozitivní politika opětovného využití území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚡ Není součástí metropolitní oblasti</li> <li>⚡ Leží na hlavní národní infrastruktuře</li> <li>⚡ Stagující přírůstky obyvatelstva</li> <li>⚡ Nevhodné demografické složení obyvatelstva</li> <li>⚡ Vyšší nezaměstnanost</li> <li>⚡ Nevýrazný/stagující rozvojový trend</li> <li>⚡ Nevýrazný růst/stagnace daňových příjmů</li> <li>⚡ Podstatná kulturní, sportovní, turistická nebo jiná hodnota</li> <li>⚡ Středisko správních a kulturních činností</li> <li>⚡ Nevýrazná politika podpory opětovného využití území</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⚡ Je vzdálena od metropolitní oblasti</li> <li>⚡ Leží mimo hlavní národní infrastrukturu</li> <li>⚡ Úbytky obyvatelstva</li> <li>⚡ Nevhodné demografické složení obyvatelstva</li> <li>⚡ Vysoká nezaměstnanost</li> <li>⚡ Stagující/klesající rozvojový trend</li> <li>⚡ Stagnace/propad daňových příjmů</li> <li>⚡ Nepodstatná kulturní, sportovní, turistická nebo jiná hodnota</li> <li>⚡ Není střediskem správních a kulturních činností</li> <li>⚡ Nemá politiku podpory opětovného využití území</li> </ul>



## Poloha v obci

**Zde hodnotíme POLOHU dle toho, kde se v obci brownfield nachází, což je další krok pro identifikaci a zařazení brownfieldu.**

<b>i.</b>	<b>ii.</b>	<b>iii.</b>
Vnitřní střed obce, kde je vhodné realizovat nejvýznamnější druhy využití území a omezovat průmyslové využití. V obcích typu I. a II. jsou zde lokalizovány brownfieldy obvykle kategorie A. V obcích typu III. se zde jedná obvykle o brownfieldy kategorie B a C.	Mimo střed obce a okolí výpadovek, kde se v obcích typu I. a II. nacházejí často historicky cenné brownfieldy kategorie B. Využití území je zde nutné posuzovat případ od případu. V obcích typu III. se zde nacházejí brownfieldy kategorie C.	V okrajových částech obcí typu I. nebo II. se nacházejí brownfieldy kategorie B a C. Pro jejich opětovné využití je obvykle nutná určitá míra veřejné podpory. Využití území je potřeba posuzovat případ od případu. V obcích typu III. se zde nacházejí brownfieldy kategorie C.

**Regenerace brownfieldu je projekt jako každý jiný – jen mnohdy složitější, potřebuje více konzultantů, je dražší a váže se k němu řada rizik, která projekty na zelené louce nemají...**

**...tam, kde se jedná o brownfield s výhodnou polohou, je konečná hodnota investiční příležitosti schopna tato rizika finančně unést nebo vyvážit. Tam, kde tomu tak není, je nutné přistupovat k regeneraci daleko otevřeněji a tvořivěji.**

# LIMITY BROWNFIELDŮ

## Hlavní faktory limitující rozvoj na brownfieldech

- ☞ Trh
- ☞ Rozvojové bariéry (ekologické škody, vlastnické vztahy atd.)
- ☞ Rozvojové zkušenosti vlastníků a investorů
- ☞ Komunitní zájmy a motivace
- ☞ Nedostatek "investovatelných" projektů v rámci brownfieldů
- ☞ Dostupnost programů, grantů a jejich financování

**Když už víte, do jaké kategorie váš brownfield patří, pak pro vás jistě bude snazší se rozhodnout, jak s ním naložit...**

**...je zřejmé, že pokud vlastníte brownfield kategorie B nebo C, je vhodné přemýšlet o jeho dočasném využití, tedy je-li to alespoň trochu možné.**

## Možnosti rozvoje brownfieldů

Regenerace	Revitalizace	Dočasné využití
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Demolice</li> <li>☞ Odstranění ekologických škod</li> <li>☞ Restaurování</li> <li>☞ Rekonstrukce</li> <li>☞ Oprava a údržba</li> <li>☞ Změna využití</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Demolice</li> <li>☞ Odstranění ekologických škod</li> <li>☞ Restaurování</li> <li>☞ Rekonstrukce</li> <li>☞ Opravy a údržba</li> <li>☞ Změna využití</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Změna využití</li> <li>☞ Případná demolice</li> <li>☞ Užívání</li> </ul>
<p><b>Výsledek:</b> upravené a nové nemovitosti a vzhled, nové využití.</p>	<p><b>Výsledek:</b> upravené a nové nemovitosti, příjemný vzhled, nové využití.</p>	<p><b>Výsledek:</b> stávající stav, s dočasným využitím chránícím hodnoty po dobu nalezení trvalého řešení.</p>

**Ne vždy vlastník ví, co si se svým brownfielDEM počít, často má "velké oči" a nedostatek informací a zkušeností...**

**...zkušenosti vlastníka představují jedno z rizik při nákládání s brownfielDy, v tabulce níže vidíte jak zkušenosti vlastníků a typ nemovitosti ovlivňují nákládání s brownfielDEM.**

**Jak se rozhodnout, co s brownfielDEM, vzhledem k vašim zkušenostem a motivaci**

Typ brownfieldu	Máte předešlé rozvojové zkušenosti s brownfielDy	Máte konkrétní záměr, ale nemáte velké zkušenosti	Nemáte předešlé rozvojové zkušenosti, ale máte zájem jednat	Nemáte ani zkušenosti, ani velké schopnosti jednat
A	rozdvíjet jako developer/prodat	rozdvíjet jako investor/společník/prodat	rozdvíjet jako/společník /prodat	prodat
B	začít rozvíjet/spekulovat	rozdvíjet jako investor/společník	prodat	prodat
C	prodat/spekulovat	rozdvíjet jako investor/společník/prodat/spekulovat	prodat	prodat
D	rozdvíjet, je-li lokace typu A, jinak prodat	prodat/řešit se společníkem	prodat/řešit	prodat

# LIMITY BROWNFIELDŮ

**Pro úspěšnou regeneraci brownfieldu je velmi důležité rozhodování co, jak a kdy se bude s brownfieldem dít, což je snadné vlastnít-li brownfield sám...**

**...máte-li ale spoluvlastníky nebo jsou-li okolo další brownfieldy, je situace složitější, v takových případech má shoda v jednání mezi vlastníky cenu zlata, následující scénáře by Vám měly trochu pomoci.**

## Limitace rozvojových možností vlastnictvím

Kat. brownf.	Vlastním sám, okolí bez brownfieldů	Spoluvlastnictví, v okolí nejsou další brownfieldy	Vlastním sám, další brownfieldy v okolí	Spoluvlastnictví, další brownfieldy v okolí
<b>A</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ vytvořit partnerství</li> <li>☞ vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>☞ prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>☞ vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>☞ prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>
<b>B</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ rozvíjet/prodat/spekulovat</li> <li>☞ podnikat kroky, které pomohou posunout brownfield do kat. A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ snížit počet spoluvlastníků</li> <li>☞ podnikat kroky, které pomohou brownfield posunout do kategorie A</li> <li>☞ rozvíjet/prodat/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>☞ snížit počet vlastníků</li> <li>☞ vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>☞ prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ snížit počet spoluvlastníků</li> <li>☞ vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>☞ snížit počet vlastníků</li> <li>☞ vytvořit společně rozvojový plán</li> <li>☞ prodat/rozvíjet/spekulovat</li> </ul>
<b>C</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ spekulovat/rozvíjet/prodat</li> <li>☞ spoléhat zejména na svoji vlastní a místní tvořivost, (činnosti však musí být návratné)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ snížit počet spoluvlastníků</li> <li>☞ podniknout kroky zamezující posunutí brownfieldů do kategorie D</li> <li>☞ spekulovat/prodat/rozvíjet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>☞ snížit počet vlastníků</li> <li>☞ podniknout kroky zamezující posunutí brownfieldu do kat.D</li> <li>☞ prodat/ spekulovat rozvíjet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ snížit počet spoluvlastníků</li> <li>☞ vytvořit partnerství vlastníků</li> <li>☞ snížit počet vlastníků</li> <li>☞ podniknout kroky zamezující posunutí brownfieldů do kat.D</li> <li>☞ spekulovat prodat/rozvíjet</li> </ul>
<b>D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ odstranit riziko, které brownfield-představuje</li> <li>☞ nemůžete-li riziko odstranit, musíte hledat řešení, které limituje vaši odpovědnost</li> <li>☞ prodat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ snížit počet spoluvlastníků</li> <li>☞ odstranit riziko</li> <li>☞ nemůžete-li je odstranit, musíte hledat řešení, které limituje vaši odpovědnost</li> <li>☞ prodat/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ vyhodnocovat a informovat se o okolních rizicích</li> <li>☞ odstranit riziko</li> <li>☞ nemůžete-li riziko odstranit, musíte hledat řešení, které limituje Vaši odpovědnost</li> <li>☞ prodat/spekulovat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ jednat ve shodě se spoluvlastníky</li> <li>☞ vypracovat strategii postupu spoluvlastníků</li> <li>☞ snížit počet spoluvlastníků</li> <li>☞ informovat se o okolních rizicích a vyhodnotit je</li> <li>☞ odstranit rizika, která brownfieldy představují</li> <li>☞ nemůžete-li riziko odstranit, musíte hledat řešení, které limituje Vaši odpovědnost</li> <li>☞ prodat/spekulovat</li> </ul>

**Regenerace brownfieldů, o proti stavbě na zelené louce, přináší na trhu s nemovitostmi potenciální navýšení hodnoty okolních nemovitostí i pozemků při nižší investici do infrastruktury a nižších výdajích na dopravu...**

**...brownfieldy mohou pro své okolí představovat značná ekologická rizika a jejich revitalizace pomáhá tato rizika snížit.**

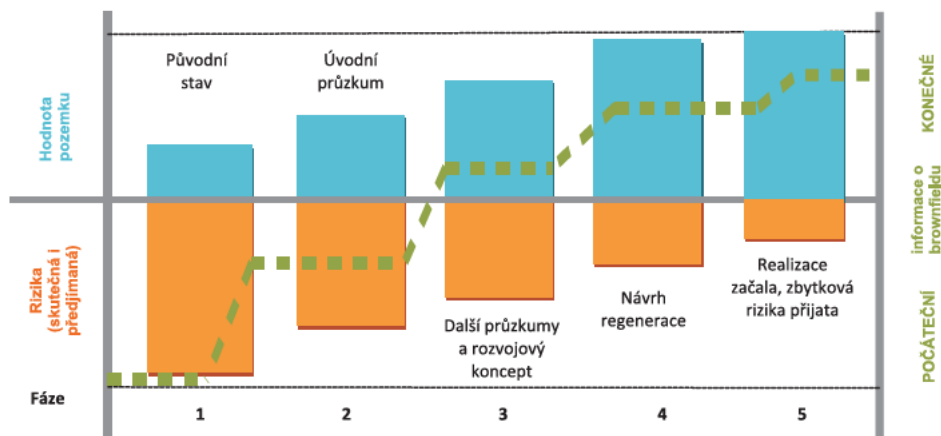
# PŘÍLEŽITOSTI BROWNFIELDŮ

## Jak zvýšit hodnotu vašeho brownfieldu?

*Hodnotu brownfieldu zvýšíte tím, že mu vytvoříte příjem a tento příjem použijete k navýšení hodnoty brownfieldu...*

*...jak toho dosáhnete osvětluje následující obrázek, do zvýšení hodnoty vašeho brownfieldu je třeba investovat, proto zjistěte, neexistují-li dotace, granty či půjčky podporující přípravu projektů.*

Obrázek ukazuje, jak roste hodnota brownfieldu, když o něm postupně získáváme detailnější informace (průzkumy, záměry, projekty, realizační dokumentaci atd.)



Zdroj: příručka světové banky: *The Management of Brownfields Redevelopment – a Guidance Note*

Toto platí jak pro velké, tak i pro malé brownfieldy. U malých brownfieldů je obvykle získávání informací podstatně jednodušší, než u brownfieldů velkých, které mají složité nájemní, majetkové a vlastnické struktury. Je-li ale Váš malý brownfield uprostřed dalších brownfieldů, pak Vám tato strategie sama o sobě nepostačí. V takovém případě je navíc nezbytné jednat ve shodě s okolními majiteli a také s místní samosprávou.

***Při vytváření vlastnické shody záleží také na postoji a motivaci jednotlivých vlastníků ...***

***...ale pozor, ne všichni vlastníci zaujmají k věci stejný postoj jako vy!***

## Profily vlastníků

### Aktivní postoje vlastníků

- ☞ Maximalizovat zisk z investice
- ☞ Zmírnit své potenciální závazky a rizika
- ☞ Pracovat na uskutečnění revitalizace
- ☞ Vytvořit partnerství pro realizaci revitalizace a rozvoje potenciálu lokality

### Pasivní postoje vlastníků

- ☞ Příležitost na spekulaci s pozemky
- ☞ Omezené finance nebo know-how
- ☞ Omezená schopnost jednat a něco podnikat
- ☞ Pozice mrtvého brouka

**START**

„Hybatelé“ iniciativy:  
➔ Zájmy veřejnosti a samosprávy  
➔ Úřady

Investoři - developéři, vlastníci lokality  
➔ Bankovní sektor  
➔ Sanační firmy

Nejsou informace o stavu lokality

Stav lokality je známý

**Konec projektu**

NE

NE

Posouzení lokality

?

ANO

Existují indície o možné kontaminaci?

NE

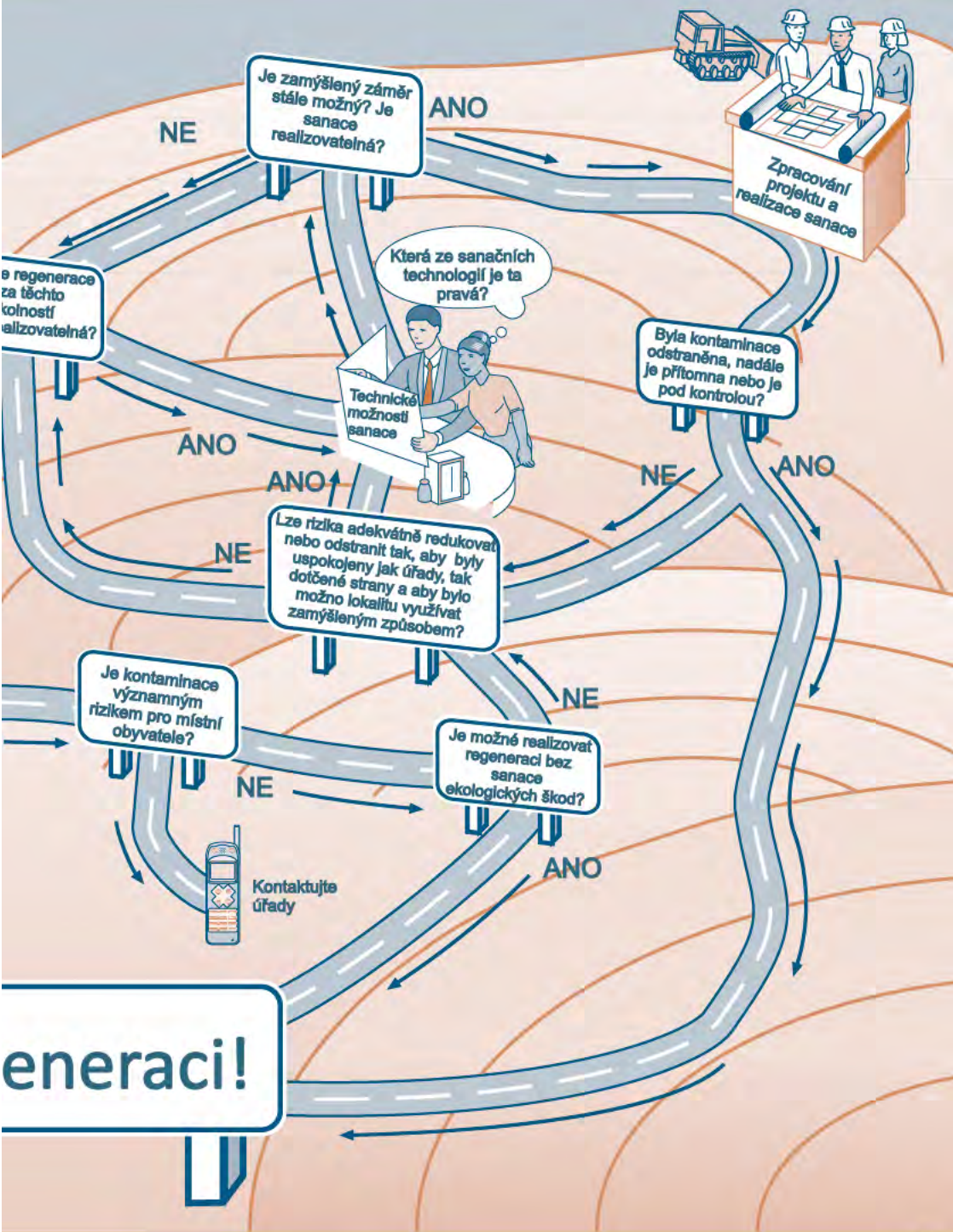
Průzkum lokality

Byla prokázána kontaminace?

NE

Vzhůru k reg





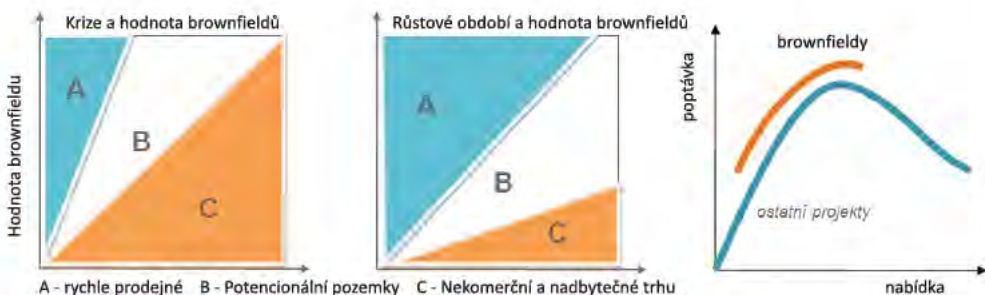
# TRŽNÍ ASPEKTY BROWNFIELDŮ

*Trh je k brownfieldům krutý a konkurence výstavby na zelených loukách je přímo vražedná, zejména v krizovém období...*

*...co je během krátké doby trh schopný udělat s hodnotou vašeho brownfieldu ukazuje následující obrázek.*

## Vliv trhu na hodnoty brownfieldů

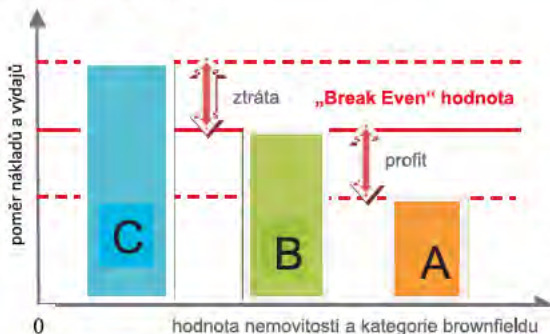
I na rostoucím trhu mají brownfieldy mnoho nevýhod. Pro investory začínají být brownfieldy zajímavé až s fungujícím trhem a v případě stagnace trhu zájem o ně rychle klesá. Příprava brownfieldových projektů trvá déle, je technicky složitější a potřebuje více konzultantů než u běžných projektů. Proto jsou projekty na brownfieldech dražší. Jelikož se stav nemovitostí nedá na 100 % odhadnout nese s sebou regenerace vždy další rizika. Toto může způsobit prodloužení doby realizace a nárůst rozpočtových nákladů. To způsobuje, že banky i developři požadují navýšení svých zisků, aby pokryli svá rizika. Banky také požadují vyšší částku vlastního kapitálu a smluvně zajištěné budoucí nájemy. To činí financování brownfieldů dražším a obtížnějším. Situaci může ještě ztížit to, že potenciální nájemci si na počátku regenerace neumí představit, jak vlastně bude regenerovaný brownfield vypadat. Projekt proto potřebuje vyšší marketingové výdaje (na vizualizace a vytvoření pozitivního obrazu lokality).



*I když trh expanduje, brownfieldy na něm mají jen omezenou příležitost, zájem investorů o ně začíná, až když je trh delší dobu na vrcholu a končí s prvními náznaky kontrakce trhu...*

*...je tedy nutné mít připravený kvalitní a hlavně dobře spočítaný investiční záměr využívající pozitiva brownfieldů, a je-li trh stoupající, jednat!*

## Zisk nebo ztráta?



Soukromé investice mohou na rostoucím trhu regenerovat brownfieldy kategorie A a vytvořit zisk. Regenerace brownfieldů kategorie B však neregeneruje dostatečný zisk, a proto potřebují určitý druh intervence. Regenerace brownfieldů C je možná pouze pokud můžete počítat se ztrátou.

# EKONOMIE BROWNFIELDŮ

## Sečteno a podtrženo

*Divíte se, proč se developeři vlastně pouštějí do regenerace brownfieldů, normální je realizovat i regenerační projekty kvůli zisku, pokud to matematicky nevychází, tak projekt realizovat nelze, v této pozici se obvykle nachází mnoho brownfieldů kategorie B...*

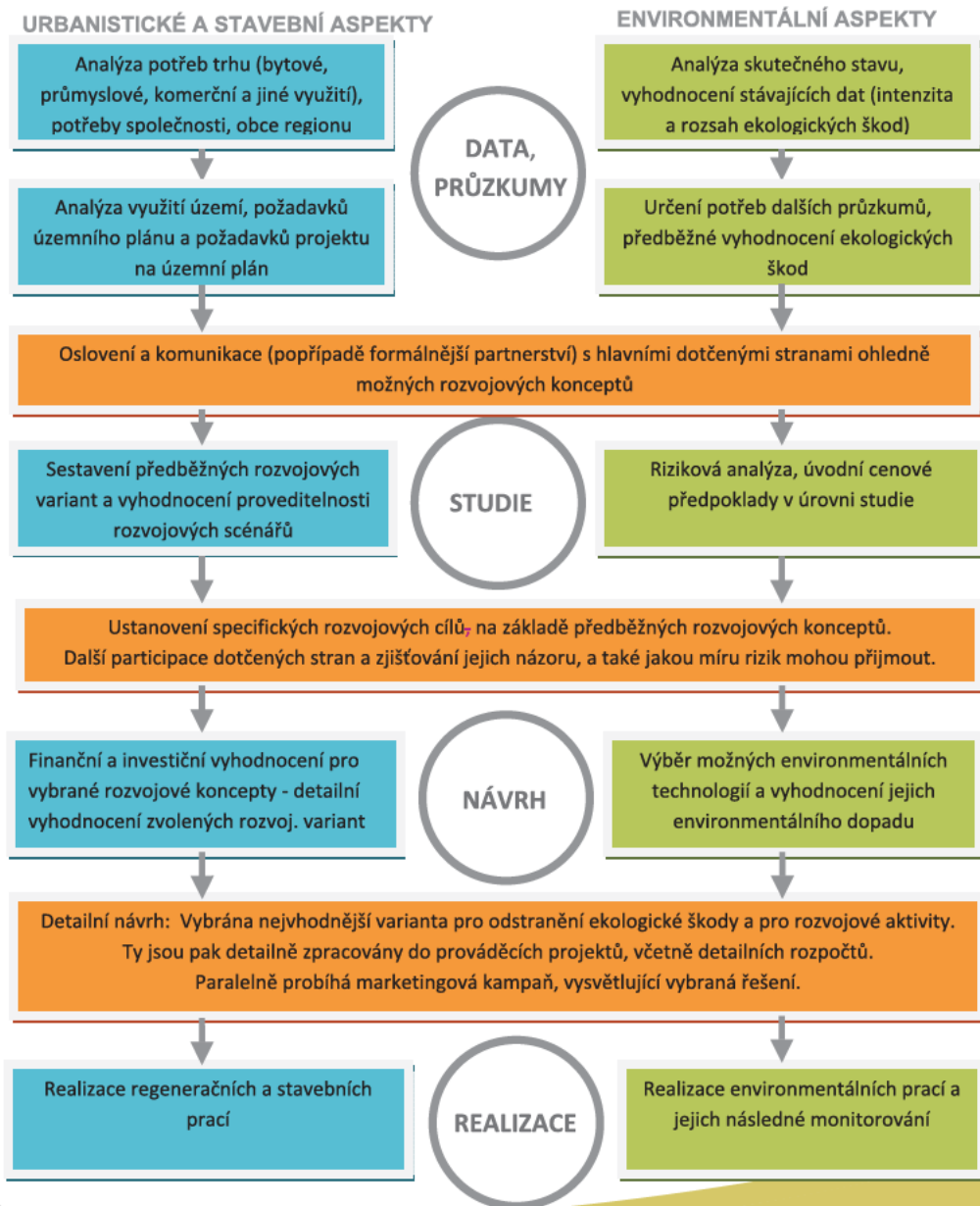
*...regenerace brownfieldů (zvláště velkých areálů) je odborná a složitá věc, kterou je třeba umět, ve světě na těchto typech projektů pracují specializovaní developeři, u nás tato praxe teprve začíná a všichni se učí za pochodu.*

Porovnání brownfieldového projektu s projektem na zelené louce		Komerční projekt	
	Brownfield	Projekt na zelené louce	
<b>Pozemek</b>			
Velikost (m <sup>2</sup> )	24 000	24 000	
Pozemek/zastavěnost	0,25	0,25	
Nájemní plocha (m <sup>2</sup> )	6 000	6 000	
Počet vlastníků	5	1	
<b>Cena projektu</b>			
Nákup pozemku	9 600 000Kč	(400Kč/m <sup>2</sup> )	19 200 000Kč (800Kč/m <sup>2</sup> )
Příprava pozemku			
Odstranění kontaminace ½ pozemku/1000Kč/m <sup>2</sup>	12 000 000Kč		0Kč
Další přípravné práce pozemek x 400Kč/m <sup>2</sup>	9 600 000Kč		9 600 000Kč
<b>Cena stavby</b>			
Stavební práce	60 000 000Kč	(10 000Kč/m <sup>2</sup> )	60 000 000Kč (10 000Kč/m <sup>2</sup> )
Jiné	1 800 000Kč	(3%)	600 000Kč (1%)
<b>Konzultační náklady</b>			
Právníci	2 000 000Kč		400 000Kč
Urbanista, architekt	5 000 000Kč		5 000 000Kč
Environmentální inženýr	2 000 000Kč		100 000Kč
Úrok úvěru financ.staveb.pr.	8 000 000Kč		6 000 000Kč
Subtotal	110 000 000Kč		100 900 000Kč
Odměna developera (5%)	5 500 000Kč		5 045 000Kč
<b>CELKOVÁ CENA PROJEKTU CCP)</b>	<b>115 500 000Kč</b>		<b>105 945 000Kč</b>
<b>CCP/m<sup>2</sup></b>	<b>19 250,00Kč/m<sup>2</sup></b>		<b>17 658Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Provozní toky peněz</b>			
Počet nájemců	20		20
Tržní nájem	10 560 000Kč	2000Kč/m <sup>2</sup>	13 536 000Kč 2400Kč/m <sup>2</sup>
Neobsazenost prostor	12%		6%
Ochrana	1 200 000Kč	(200Kč/m <sup>2</sup> )	300 000Kč (50Kč/m <sup>2</sup> )
Environmentální monitoring	1 000 000Kč		0Kč
<b>Čistý provozní příjem (NOI)</b>	<b>8 360 000Kč</b>		<b>13 236 000Kč</b>
<b>Financování a investice</b>			
Hodnota (NOI/01)	83 600 000Kč		132 360 000Kč
Výše půjčky (půjčka/hodnota)	50 160 000Kč	(0,60)	92 652 000Kč (0,70)
Splátka úvěru (15let, 10%)	6 414 806Kč		11 848 976Kč
Ukazatel krytí dluhové služby	1,30	(OK)	1,12 (OK)
Peněžní toky před zdaněním	1 945 194Kč		1 387 024Kč
Požadavek vlastního kapitálu	<b>65 340 000Kč</b>		13 293 000Kč
Návratnost vlastního kapitálu	0,0842	8,4%	0,36795 36,8%
<b>Doba přípravy staveniště</b>	<b>18 měsíců</b>		<b>6 měsíců</b>
Budoucí environmentální rizika	Neznámá		Žádná

# Doporučený postup při regeneraci brownfieldů

*Příprava regenerací brownfieldů se liší od běžných projektů zejména tím, že potřebuje daleko rozsáhlejší, delší a nákladnější přípravnou fázi...*

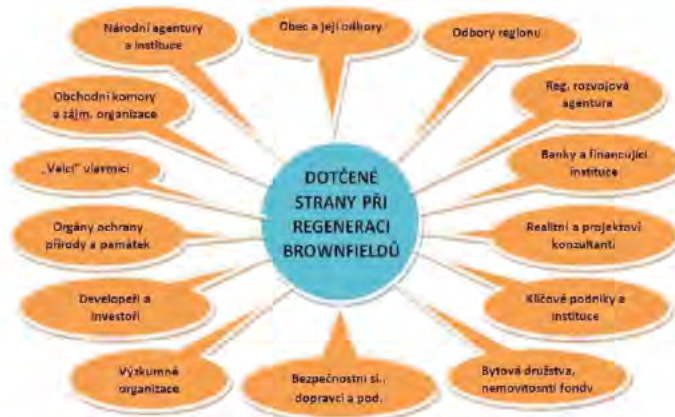
*...zvláště, když se snažíme posunout brownfieldy z kategorie B do A.*



# BROWNFIELDOVÁ PARTNERSTVÍ

## Dotčené strany v regeneraci brownfieldů

Tento obrázek ukazuje příklad vybraných dotčených stran, jejichž spolupráci je nutné zajistit a koordinovat při regeneraci velkých brownfieldů. A to zejména brownfieldů kategorie B, kde tržní síly neumí reagovat na rizika, jež tyto brownfieldy představují.



Proto je pro regeneraci těchto brownfieldů od samého počátku nutná součinnost široké škály složek veřejného a soukromého sektoru. Sdílení různých zkušeností a nápadů rozličného spektra dotčených stran obvykle pomáhá nalézt řešení i tam, kde by soukromý anebo veřejný investor sám a bez spolupráce neměl naději regeneraci efektivně uskutečnit.

## Brownfieldová rozvojová partnerství

Rozvojová partnerství (dále jen Partnerství) zaměřená na regeneraci brownfieldů se vytvářejí zejména tam, kde je slabý trh a kde se jedná o brownfieldy kategorie B. Partnerství se vytvářejí proto, aby se formalizovaly vztahy mezi vlastníky brownfieldů a vybranými dotčenými stranami. A také proto, aby se sdružily prostředky na přípravu projektů a podpořily se tak procesy vedoucí k vytvoření investovatelných obchodních příležitostí, do nichž jsou soukromí a veřejní investoři ochotni investovat. Partnerství sama obvykle do regenerací neinvestují a nemusi vlastnit v řešeném území žádný majetek. Partnerství ale zpravidla mají od vlastníků a popřípadě veřejného sektoru mandát procesy regenerace odborně řídit a koordinovat. Vlastníci jsou reprezentováni ve statutárních orgánech Partnerství, spolu s veřejným a finančním sektorem. Techniky těchto Partnerství jsou využívány již po mnoho let v evropských zemích a jsou široce popsány v literatuře (například anglická anebo francouzská městská rozvojová partnerství apod.). Jejich výhodou je, že jsou většinou schopna efektivně naplnit svůj mandát. Náplň práce orgánů Partnerství obvykle pokrývá:

- ✗ Řešit oblast jako celek;
- ✗ Optimalizovat hodnotu území;
- ✗ Zlepšit rozvojový potenciál řešeného území (např. přeparcelací území);
- ✗ Snižovat rozvojová rizika;
- ✗ Dosáhnout na veřejnou podporu (např. realizováním veřejných investic v řešeném území);
- ✗ Sdílet rozvojové náklady;
- ✗ Zainteresovat bankovní sektor na regeneraci;
- ✗ Delegovat rozvojové aktivity odbornému týmu (kvalitní projektový management a konzultanti);
- ✗ Vytvořit investovatelné projekty, uplatnitelné na trhu;

**Stavební zákon obsahuje několik použitelných nástrojů pro podporu partnerského rozvoje na brownfieldech - regulační plán (i když jeho využití může být problematické) a hlavním nástrojem jsou plánovací smlouvy...**

**...z těchto nástrojů může vyplývat mnoho organizačních a finančních řešení (včetně přeparcelace) která umožní optimalizaci využití území, neděste se není to novota, fungovala zde již za Rakouska-Uherska.**

# HODNOTY BROWNFIELDŮ

## Kulturní a historické aspekty brownfieldů

Kulturních a přírodních hodnot si ceníme proto, že nás svazují s naší kulturní, skupinovou a územní příslušností a pomáhají nám dochovat naši historii a stopy po jednání našich předků. Zrychlení cyklů společenského rozvoje a nástup nových technologií spolu se specifickem rozhodovacích a povolovacích procesů způsobují, že v současné době je naše společnost schopna velmi rychle „vymazat“ celou řadu kulturních a přírodních hodnot jak z povrchu země, tak také ze složek dokumentačních zdrojů a z pamětí lidí. Každá kulturní nebo technická památka (zapsaná, ale i nezapsaná) ale vyžaduje individuální přístup založený na rozboru jejich specifických kulturních hodnot. Právě „kulturní hodnoty“ jsou to, co často činí výsledky regenerace brownfieldů vyhledávanými a atraktivními.

*Demolice často bývá nejsnadnější řešení, je však vhodné zachovat technicky a historicky zajímavé stavby a vdechnout jim nové využití. Vysoké stropy, industriální charakter staveb apod. přitahuje zejména nové firmy „creative industries“, které jsou schopné začínat v nepříliš komfortním prostředí, a při svém rychlém růstu jsou schopny na sebe „nabalit“ další služby...*

*...musíme-li demolovat, je vždy dobré ponechat něco, co připomíná historii místa a udrží genius loci.*



## Zelená image brownfieldů

Regenerace brownfieldů z pohledu trhu s nemovitostmi s sebou nese potenciální navýšení hodnoty okolních nemovitostí a pozemků, vyvolává, podle jedné kanadské studie, až 3,5 krát nižší investice do infrastruktury, než u staveb na zelené louce a také nižší výdaje na dopravu. Regenerace brownfieldů také pomáhá odstraňovat ekologické škody po předešlém využití a navíc pomáhá v boji se suburbanizací. Udává se, že 0,4 ha regenerovaného pozemku bývalého brownfieldu ušetří 1,8 ha výstavby na zelené louce. Podle studie Urban Land Institute z roku 2008 může regenerace brownfieldů ve srovnání s rozvojem na zelené louce snížit produkci emisí skleníkových plynů až o 30%. A to zejména tam, kde se jedná o regeneraci a ne o demolici. Dále regenerace brownfieldů přispívá k úsporám energií spojených s výrobou, přepravou a užíváním stavebních materiálů.

*V posledních několika letech je „zelená image“ přitažlivá, zejména pro mladší generaci, které po nás zůstávají různé problémy...*

*...proto je dobré tam, kde to jde, dát regeneraci brownfieldů zelenou!*



# PROPAGACE BROWNFIELDŮ

## Marketing brownfieldů

Projekty regenerace brownfieldů mají často problémy se svojí image. Abychom přilákali investory, developery a budoucí nájemce do řešené lokality, je nutné ji zatraktivnit. V současné době mají investoři a developéři více než kdy jindy nechuť riskovat. Na jednu stranu je důležité zdůraznit investorům výjimečné prodejní vlastnosti brownfieldů: to, že se často nacházejí v dobré lokalitě uprostřed města s existujícími inženýrskými sítěmi a snadnou dostupností další infrastruktury, nebo v místech přirozeného proudění lidí, které zajistí návštěvnost. Na druhé straně, zejména pro prvního developera, který by měl úmysl v dané lokalitě začít s regenerací, představují brownfieldy, které jsou obklopeny dalšími brownfieldy, vysoké riziko a velmi obtížnou situaci. Techniky rozvoje na multi-brownfeldech je proto nutné propagovat jak vlastníkům, tak samosprávám. Jakákoliv veřejná, byť i nefinanční, podpora je pro marketing brownfieldů velmi důležitá. Často velmi jednoduchá opatření, která stojí velmi málo, mohou znamenat pro rozvoj brownfieldu podstatný rozdíl - například změna trasy hromadné dopravy, která zajistí dopravní obslužnost brownfieldu. Při marketingu projektů regenerace brownfieldů zaměřeném na koncové uživatele a nájemce, vyvstává znovu problém image.

***Nájemce si těžko představí, že se zchátralý průmyslový areál jednou promění v příjemný areál služeb...***

***...proto je nezbytné vtisknout projektu působivou obchodní značku a při marketingu více využít vizualizace, ukázkové prostory a další vizuální pomůcky, zvláště u bytové výstavby je nutné řešit problematiku marketingu velmi citlivě.***

## Dočasné využití

Jak jsme již naznačili, zejména u brownfieldů nižších kategorií, je velmi důležité vytvářet pro brownfield příjem, aby se shromáždily prostředky, které je možné použít na přípravu kroků, jež brownfield posunou do kategorie, kdy bude atraktivní pro investory. Dalším důležitým faktorem je zachovávat na brownfieldu aktivity, byť i občasně, sezónní anebo dočasné, což často vyžaduje nestandardní přístupy.



Ve Velkém Březně existuje jeden takový zajímavý příklad dočasného využití. I když oproti dočasnému vřakovišti a opravě aut u místního zámečku lze ledacos namítat, brownfield vytváří svému majiteli příjem. Zvítězil zde pragmatismus stavebního úřadu.

Druhý příklad je z Libouchce, kde se nachází několik rozsáhlých brownfieldů. Na jednom z nich majitel jednal rychle. Zdemoloval budovy a závčas realizoval fotovoltaiku. Třetí příklad je z Německa, kde je fotovoltaika na opuštěné stodole - má to své výhody, není třeba oplocení.



***S dočasným využitím může pomoci dohoda se samosprávou, která zdemoluje stavby na brownfieldu a za to se bude místo např. 10 let veřejně využívat jako parkoviště nebo zelený prostor, takto to praktikují v Německu...***

***...někdy stačí např. jen povolení letní kavárny na rohu průmyslového areálu.***

# SLOVNÍK A POKLADNICE DALŠÍCH ZDROJŮ

Creative industries	Kreativní (tvořivý, tvůrčí) průmysl, jedná se o firmy zaměřené na uměleckou produkci, design, inovace a výzkum. Tyto firmy jsou mladé, dravé, mají vysoké nároky na služby a vytvářejí klastry. V souvislosti s poklesem průmyslové výroby narůstá důležitost terciárního sektoru, ve kterém umění, kultura, design a architektura zaujímají významnou pozici a mají na města prokazatelně pozitivní ekonomické dopady. Kreativní průmysl dokáže prostor oživit a přilákat zájem občanů či zákazníků a tím také dalších aktivit, které pomáhají v revitalizaci jinak těžce využitelných prostor brownfieldů.
Čistý provozní zisk	Je to zisk společnosti poté, co jsou odečteny provozní náklady. Je to ale zisk před zdaněním a před tím, než jsou odečteny úroky.
Dočasně využití	Jednou z možností, jak pomoci opětovnému využití brownfieldů, je flexibilita v přístupu ke změně jejich využití. Ta se může projevit například ve využívání institutu dočasného využití těchto ploch, kdy se v brownfieldu umožní realizace společensky prospěšné aktivity. Chrání to tak území pro budoucí nová využití, která v současné době ještě nemusí být zřejmá nebo reálná.
Environmentální garance	Například garance Fondu národního majetku z první a druhé privatizace, nebo garance státu za ekologické škody způsobené sovětskou armádou anebo bývalým těžebním průmyslem.
Environmentální monitoring	Výstupy některých environmentálních technologií využívaných pro odstraňování starých ekologických škod je nutné i po ukončení čistících prací nadále monitorovat (například při odstraňování škodlivin obsažených ve spodních vodách je často nezbytný mnohaletý odborný monitoring např. sanačních vrtů ), což vyžaduje další dlouhodobé náklady na energie, testy a odborné pracovníky.
Image	Image města/lokality/ brownfieldu je výsledkem historického vývoje spolu s vnímáním současných aktivit, postojů a projevů jeho obyvatel. Image je proměnlivá a ovlivnitelná. Lze ji cileně budovat, ale také rychle ztratit. Projevuje se navenek i dovnitř. V regeneraci brownfieldových nemovitostí hraje často zásadní roli.
Plánovací smlouva	Je právní institut zavedený novým stavebním zákonem. Jedná se o nástroj zejména k zajištění spoluúčasti na financování a vybudování veřejné infrastruktury jako předpokladu pro veřejnoprávní rozhodování v rámci vydávání regulačních plánů na žádost a v územním řízení o umístění staveb. Současně má umožnit investorům iniciativní přípravu jejich projektů.
Přeparcelace	Je dohoda vlastníků pozemků. Jedná se o dohodu o novém využití a uspořádání pozemků v těchto územích, o rozdělení prospěchu a nákladů stávajících vlastníků na novém využití a uspořádání území. Je-li nezbytné dělení nebo scelování stávajících pozemků, je součástí i dohoda o změně a přidělení nově vzniklých pozemkových parcel. Dohoda o přeparcelaci bude nezbytná ve stejných případech jako plánovací smlouva.
Regenerace	Zahrnuje nejen stavební obnovu a údržbu určitého území, souboru staveb (popř. i objektu), ale zejména jeho funkční začlenění do městského (sídelního) organismu, nalezení jeho vhodného současného poslání a očištění od všech nevhodných součástí a nevhodných způsobů využití.
Regulační plán	Dokument územního plánování, ve kterém je závazně stanoveno funkční využití jednotlivých pozemků a prostorové uspořádání zástavby a výsadby na jednotlivých pozemcích.
Revitalizace	Je to obnova, oživení poškozené, nefunkční entity, a její uvádění do stavu blízkého jeho původní funkci, jejich vazbám na okolí, významu. V kulturní krajině se jedná o postupy, které obnovují komplexní funkčnost a návaznosti všech přírodních složek, nejlépe s postupnou obnovou místně původních.
Riziková analýza	Je to proces, který hodnotí rizika ekologické zátěže vyplývající z kontaminace zemin a vod (případně stavebních konstrukcí) působící na zdraví člověka a kvalitu ekosystémů a z této analýzy se odvodí a doporučí cílové parametry sanace (ekologického čištění).
Suburbanizace	Proces suburbanizace znamená přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do jeho okolí. Jedná se o typický proces rozšiřování území města, který můžeme zaznamenat jak u většiny měst vyspělých zemí, tak v historickém vývoji našich měst.
Ukazatel krytí dluhové služby	Je to vztah mezi ročními úroky a čistým provozním ziskem. Zkušenost investora, politika a věřitele a druh projektu rozhodují, jaký poměr je přijatelný. Obvykle tento poměr neklesá pod 1,25. Významný ukazatel pro banky i pro management podniku. Ukazuje schopnost podniku splácet úroky včetně splátek jistiny.
Vizualizace	Má řadu forem. Při regeneraci brownfieldů se používá tzv. architektonická vizualizace. Architektonický nápad je díky takovéto vizualizaci převeden do mnohem konkrétnější a uchopitelnější formy, které lze snadno porozumět na rozdíl od odborných výkresů. Architektonická vizualizace poskytuje možnost vidět hotovou stavbu ještě dříve, než se začne s její realizací, a je mimořádně účinným nástrojem marketingu brownfieldů.

<http://www.cobraman-ce.eu> | <http://www.brownfields.cz> | <http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/> | <http://www.brownfieldy.cz> | <http://www.dtz.com/Global/Research/DTZ+Insight+Urban+Regeneration> | <http://www.mmr-vyzkum.cz/cz/dokumenty-dokumenty-publ.aspx> | <http://www.usti-nad-labem.cz/cz/podnikatelum/projekty-podporene-eu/cobra-man.html> | <http://www.luda-project.net/> | <http://www.cabernet.org.uk> | <http://www.smarte.org> | <http://www.aboutmediation.com> | [http://www.wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2010/06/14/000333037\\_20100614004032/Rendered/PDF/550090WP0P118011PUBLI\\_C10brownfields.pdf](http://www.wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2010/06/14/000333037_20100614004032/Rendered/PDF/550090WP0P118011PUBLI_C10brownfields.pdf) | <http://www.brownfieldscenter.org/big/elipubs.shtml> | <http://www.revit-nwurope.org/> | <http://www.rescue-europe.com/> | <http://www.refina-info.de/en/>